PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet wird als Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche bis 800 m² Verkaufsfläche
2. Pkw-Stellplätze für die Kunden des Marktes
3. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Marktes dienen
4. dem Lebensmittelmarkt dienende Werbeanlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Randsortimente im Lebensmittelmarkt bis zu 300 m² Verkaufsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die **TRAUFHÖHE** darf max. 4 m betragen. Sie ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Iggelheimer Straße und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut zu messen.
- Die **FIRSTHÖHE** darf max. 8,50 m betragen. Sie ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche Iggelheimer Straße an der Grundstücksgrenze und dem Dachfirst zu messen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- AUSNAHMEN:
  Im Bereich der Stellplatzanlagen können ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung des Marktes zugelassen werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage darf ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereich an der Iggelheimer Straße erfolgen.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Höhenlage des Grundstücks ist dem Fertigniveau der Iggelheimer Straße anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

6. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

6.1 Ausgestaltung der Stellplatzflächen
Stellplätze und Fahrspuren sind so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser dort oder in den angrenzenden Pflanzflächen versickert werden kann. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein grosskroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Baumstandorte innerhalb der Stellplatzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 2 x 2 m umfassen.

6.2 Ausgestaltung der Grünflächen
Die geplanten Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrasen zu versehen (siehe Anhang Pflanzliste und Karte 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages).
Die entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen mit der zeichnerischen Festsetzung Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen, mind. 50 % dieser Flächen mit höherwüchsigen Gehölzen (Höhe 2 m), anzulegen. Hochstämmige Bäume sind mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen.
Auf der nördlich gelegenen privaten Grünfläche ist ein kräuter- und wildblumenreicher Landschaftsrasen anzusäen.
Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 75 m² Größe sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mind. 1 m² Größe vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1. Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude zulässig und müssen im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks (an der Stätte der eigenen Leistung) stehen. Die Werbeflächen dürfen insgesamt 10 m² nicht überschreiten. Bewegte, oder mit Blinklichtern ausgestattete Werbeanlagen und Fahnenreihen sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)
Einfriedungen des Grundstücks sind unzulässig.

3. Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)
Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

HINWEISE

1. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden oder anderweitig innerhalb der Pflanzflächen zur Versickerung zu bringen. In diesem Zusammenhang wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal wird zugelassen. Unabhängig von der Nutzung des Oberflächenwassers sind die satzungsmäßigen Beiträge fällig.

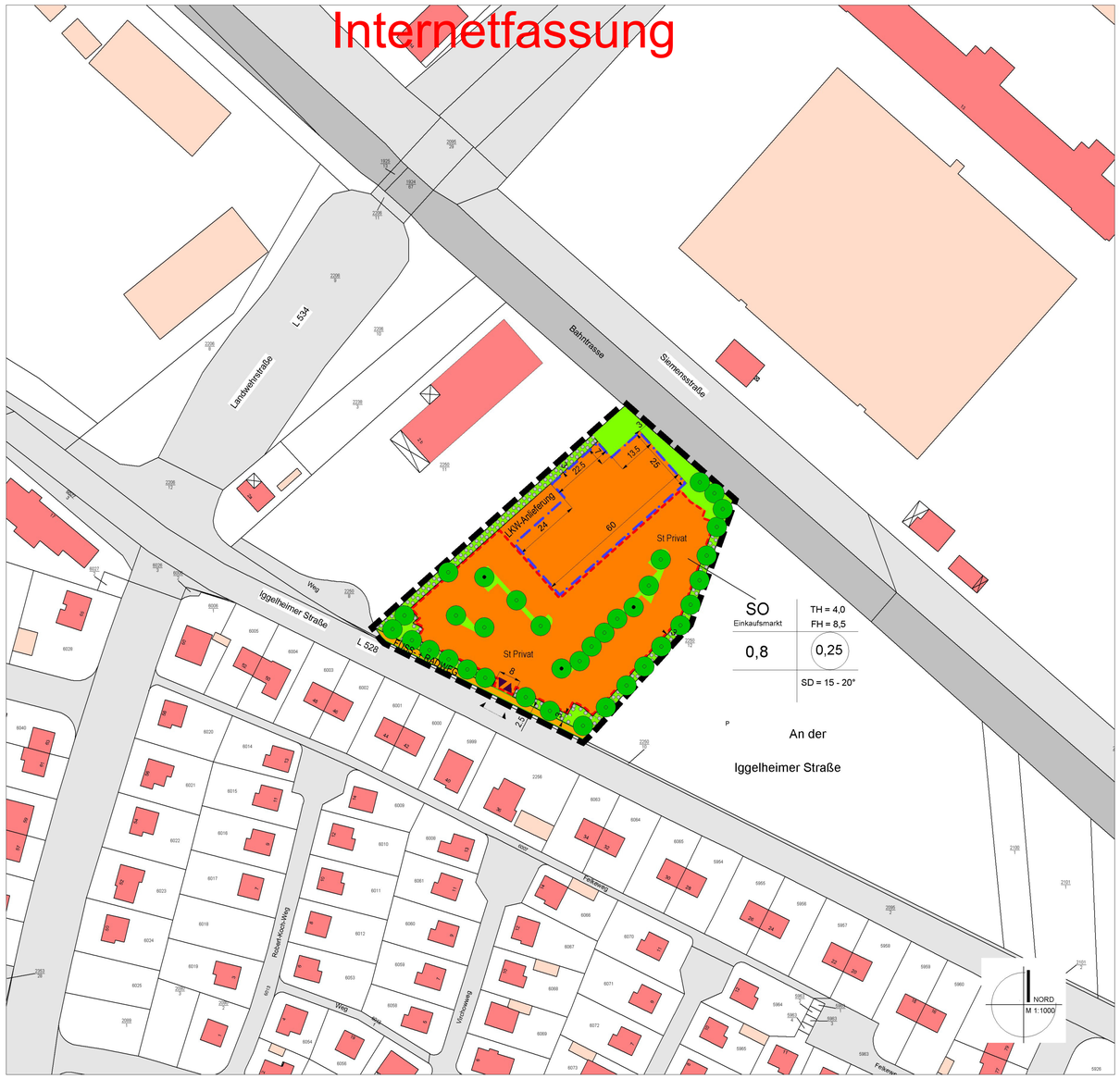
2. Zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wird ausgeschlossen.

3. Die Anlage von Vegetationsflächen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung des Rohbaues von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorzunehmen.

4. Die notwendigen Rodungsarbeiten der Gehölze sind im Herbst bis Frühwinter außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel durchzuführen.

5. Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

6. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden im Bereich der aktuellen Freiflächen entsprechend DIN 18915 abzuschieben, seitlich zwischen zu lagern und zur Andeckung der künftigen Plan- und Freiflächen wieder zu verwenden.



7. Das beim Abbruch von derzeit befestigten Flächen anfallende Material ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Bauabfällen untereinander getrennt zu halten. Es wird auf die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Stand 5.9.1995, LAGA – Mitteilungen Nr. 20, hingewiesen.

8. Bei der Verlegung von Leitungen sind die geplanten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

9. Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Ein Auszug kann bei der DB Netz AG, NL Südwest, Postfach 2266, 76010 Karlsruhe angefordert werden.

10. Mind. 3 Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege-, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

11. Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird neben den im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Auf dem Flurstück 5477 in der Rinkenberger Hecke ist eine Streuostwiese mit extensiv zu pflegendem Grünland anzulegen.

12. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Telekom (BBN 23, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt, Telefon: 0 63 21 / 45 52 52) frühestmöglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

13. Die Lichtwerbeanlagen sind zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse in den Nachtstunden von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr abzuschalten.

PFLANZLISTE

Bäume		Kletter- und Rankpflanzen	
Acer campestre	Feldahorn	Hedera helix	Efeu
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera spec.	Geisblattarten
Quercus robur	Stieleiche	Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein
Quercus petraea	Traubeneiche	Polygonum aubertii	Knöterich
Carpinus betulus	Hainbuche		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	**Landschaftsrasen**	
Tilia cordata	Winterlinde	Einsaat einer kräuter- und wildblumenreichen Landschaftsrasensaatmischung für mittlere bis trockene Standorte	
Sträucher			
Corylus avellana	Hasel		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Hartriegel		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus frangula	Faulbaum		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Dem Bebauungsplan liegt die digitale amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung RPF zugrunde, ergänzt um die zusätzlichen Inhalte der Stadtgrundkarte 1 : 1000 und weitere Eintragungen aus dem städtischen Bau- und Vermessungswesen.

SATZUNG

Gemäß §§ 8 bis 10 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO und § 2 der Hauptsatzung vom 01.09.1994 sowie § 88 LBauO

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiet - Einkaufsmarkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,8 — GRZ (Grundflächenzahl)
0,25 — GFZ (Geschoßflächenzahl)
SD — Satteldach
20° — Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Dachform / Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche / Fuß- und Radweg
Einfahrtbereich
Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

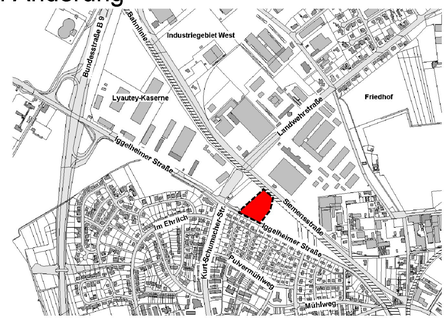
Grünfläche privat (Siehe Textfestsetzung)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern + sonst. Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Stellplatzflächen
St — Stellplätze - privat -
Grenze des Geltungsbereichs

Anmerkung:
Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag, welche gesondert beigefügt ist.

Bebauungsplan Nr. 11 B "KAISERGÄRTEL - ÄNDERUNGSPLAN I" 3. Änderung



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 15.06.2000 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 15.02.2001.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 14.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.	8. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbehrlich.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Oktober 2000 durchgeführt.	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben.
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 16.11.2000 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	Ausgefertigt: Speyer, den 02.07.2001
5. Dieser Beschluss wurde am 24.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.	gez. Schineller Oberbürgermeister
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.12.2000 bis 12.01.2001 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.07.2001 Rechtskraft erlangt.

Gezeichnet:	Trojan	Stadt Speyer - FB 5
Bearbeitet:	Trojan	520 Stadtplanung
Abteilungsleiter:	Klein	
Fassung vom:	Januar 2001	

SPEYER